

Pécsi Ítéltábla

Pf.III.20.048/2014/5. számú ítélete és Pf.III.20.048/2014/14. számú kiegészítő ítélete

A Pécsi Ítéltábla a dr. Harsányi Marianna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Szakály Miklós ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Törvényszéken indított perében a 2012. április 3. napján kelt 69. sorszámu ítélet ellen az alperes részéről 75. sorszám alatt benyújtott és 76. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság - kijavított és kiegészített - ítéletét fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 1994 évtől 2008 év végéig élettársi kapcsolatban éltek, amelyből három, jelenleg még kiskorú gyermekük született. Az élettársi kapcsolat kezdetén J.-ban éltek, majd 1999 év elején döntöttek a Magyarországra költözésről.

Az alperes az 1999. február 26. napján kelt adásvételi szerződéssel 12.000.000 forint vételárért vásárolta meg a p.-i 3003/5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 932/14248 tulajdoni hányadát, a közös tulajdoni területekből az ingatlanilletőségre jutó 308/14248 tulajdoni részzelölöséggel együtt.

2007. július 23. napján a felek a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről, a különvagyon elismeréséről vagyoni jogi szerződést kötöttek. A szerződésben rögzítették, hogy élettársi együttélésük alatt 50-50%-os arányban vásárolták meg az elsődleges lakóhelyükként szolgáló P., III. kerület, belterületi 3003/5 helyrajzi számú társasházi lakást, amely az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az alperes kizárólagos tulajdonát képezi. Kijelentették, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ellenére az ingatlan a törvény erejénél fogva (Ptk. 578/G.§) egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi. A szerződést dr. N. M. ügyvéd magyar

nyelven szerkesztette, de a magyar nyelven egyébként beszélő és értő feleket szükség szerint orosz nyelven is tájékoztatta az egyes jogi fogalmak lényegéről.

2008-ban a felek kapcsolata megromlott, 2009 tavaszán a felperes az első házasságából született gyermekével együtt a közös ingatlant elhagyta. A Városi Bíróság 38. sorszámú ítéletével a felek élettársi kapcsolatából született három kiskorú gyermeket az alperesnél helyezte el. Az alperes jelenleg is a perbeli ingatlanban él a három gyermekkel együtt.

A felperes keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését, és 2009. március 1. napjától kezdődően az alperesnek havi 100.000 forint többlethasználati díjban való marasztalását kérte.

Az alperes a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmével egyidejűleg viszontkeresetet terjesztett elő a 2007. július 23. napján megkötött vagyoni jogi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérve. Álláspontja szerint a vagyoni jogi szerződés színlelt, ténylegesen ajándékozási szerződést leplez, amely szerződés ugyancsak érvénytelen. A felperes ugyanis annak megkötésekor tévedésbe ejtette, mert azt állította, hogy amennyiben az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát reá átruházza, úgy az életközösséget helyreállítva a gyermekeket közösen fogják nevelni. Ez a váráhozása azonban a felperes magatartása miatt utóbb megghiúsult, amely - másodlagosan - az ajándék visszakövetelése iránti igényét is megalapozza. A felperes keresetét a többlethasználati díj iránti részében is alaptalannak találta, miután az ingatlan használatában a felperest nem akadályozza, az ingatlanhoz a mai napig kulccsal rendelkezik. Ellenezte az ingatlan árverés útján történő értékesítését, de ennek elrendelése esetére kérte, hogy a vételár felosztása során a bíróság értékelje a közös gyermekek lakhatásáról való gondoskodását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését rendelte el. Megállapította, hogy az ingatlan legkisebb beköltözhető vételára 35.500.000 forint, amelyből sikeres árverés esetén a felperest 15.087.500 forint, míg az alperest 20.412.500 forint illeti meg, azzal, hogy amennyiben az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, úgy a többlet a felek között 50-50%-os arányban oszlik meg. Megállapította, hogy a végrehajtási eljárásban felmerült költségeket a felek ugyanilyen arányban viselik, továbbá az alperes köteles a végrehajtó által megjelölt időpontban az ingatlant az árverési vevő birtokába bocsátani. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította, és rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről. Az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak, hogy 2007. július 23. napján a felek szándéka ténylegesen ajándékozási szerződés megkötésére irányult, ezért a vagyoni jogi szerződés színleltség okából való érvénytelenségét nem állapította meg. Utalt arra, hogy valamennyi folyamatban volt eljárásban az alperes maga is úgy nyilatkozott, hogy az 1990-es évek közepétől a felperessel élettársi kapcsolatban éltek, azt a hivatkozását pedig, hogy minden esetben fordítási hiba történt, nem fogadta el. Az alperes által csatolt banki

kivonatokkal kapcsolatosan megállapította, hogy azok csak az alperes jövedelmét igazolják, annak különvagyonai jellegét azonban nem. A közös tulajdon megszüntetése kapcsán rögzítette, hogy az ingatlan adottságaira figyelemmel természetbeni megosztásra nem kerülhet sor, a jelentős forgalmi érték miatt pedig egyik fél sem rendelkezik teljesítőképességgel a másik fél tulajdoni illetőségének magához váltására. Az alperes tiltakozása ellenére nem látta akadályát a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetésének, ugyanis az alperes a részére jutó jelentősebb összegű árverési vételárból olyan ingatlant tud vásárolni, ahol mind saját, mind három kiskorú gyermekének lakhatását megfelelően biztosítani tudja. Az árverési vételár felosztásánál figyelemmel volt arra is, hogy a felek élettársi kapcsolatából született három kiskorú gyermek eltartásáról az alperes gondoskodik. Alaptalannak találta ugyanakkor a felperes többlethasználati díj iránti igényét, miután az ingatlanhoz kulccsal rendelkeznek, az az alapterülete és beosztása folytán megosztott használatra alkalmas, a birtoklásában való akadályozottságát pedig nem bizonyította.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, és viszontkeresetének teljesítését kérte. Fellebbezésében megismételte azt az előadását, hogy az élettársi kapcsolat fennállását a 2000-es évet megelőzően, a perbeli ingatlanba való közös beköltözés előtti időben megállapítani nem lehet, miután a felperessel közös lakóhelyük nem volt, közös gazdálkodást nem folytattak. A felperessel mindössze egyetlen közös vállalkozásuk volt, a N. Kft., amellyel a felperes csak 1999 évtől állt munkaviszonyban, majd 2000. májusától vált a gazdasági társaság tagjává. Állította, hogy az ingatlant különvagyonából vásárolta meg, amelynek igazolásául hivatkozott az elsőfokú eljárásban csatolt banki kivonatokra. Cáfolta a felperesnek azt a személyes előadását, hogy semmi különösebb indoka nem volt 2007. július 23. napján a vagyoni jogi szerződés megkötésének. A közöttük folyamatban volt szabálysértési, büntető és egyéb polgári peres eljárások irataiból is megállapíthatóan ebben az időben élettársi kapcsolatuk már megromlott, azonban a felperes ígéretet tett arra, hogy amennyiben a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét reá átruházza, úgy kapcsolatukat rendezni fogja, és a gyermekeket a továbbiakban együtt nevelik. Így tehát a színleltség mindkettőjük részéről megállapítható, amely a vagyoni jogi szerződés érvénytelenségét eredményezi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a felperes orosz, az alperes ukrán állampolgár. A 2007. július 23. napján kelt vagyoni jogi szerződés 9. pontjában a felek kikötötték, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

A tényállás fenti kiegészítése mellett is egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel, és érdemi döntését is megalapozottnak találta.

A perbeli ingatlan tulajdoni viszonyait a kiegészített tényállás szerint orosz, illetve ukrán állampolgárságú felek a 2007. július 23. napján kelt vagyoni jogi szerződésben rendezték. Miután a szerződés 2., illetőleg 9. pontjában kifejezetten utaltak a Polgári Törvénykönyvre, mint alkalmazandó jogra a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. számú törvényerejű rendelet 25.§-a értelmében szerződéses jogviszonyukat a magyar jog szabályai szerint kellett elbírálni.

Az alperes viszontkeresetében a szerződés érvénytelenségét annak színleltségére hivatkozással kérte megállapítani. A Ptk. 207.§-ának (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Ha tehát az eltitkolt, leplezett szerződés érvényes, a felek megállapodását ennek tartalma alapján kell minősíteni, a szerződés semmissége pedig csak akkor állapítható meg, ha a leplezett szerződés is érvénytelen.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az alperes a Pp. 164.§-ának (1) bekezdése alapján reá háruló bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget, az okirat tartalmával, illetve a felperes személyes előadásával szemben a vagyoni jogi szerződésnek nevezett megállapodás hátterében ténylegesen meghúzódó ajándékozási szerződést nem bizonyította.

Az alperes arra hivatkozással állította a vagyoni jogi szerződés színleltségét, hogy bár a felperes tulajdonszerzését a Ptk. 578/G.§-ára figyelemmel ismerte el, közöttük élettársi kapcsolat az ingatlan megvásárlásának időpontjában ténylegesen nem állott fenn, a vételárat saját vagyonából fizette ki, így az ingatlan kizárólagos tulajdonát képezte. A Városi Bíróságon gyermekelhelyezés tárgyában benyújtott keresetlevelében azonban az alperes maga adta elő, hogy tizenkét évig élettársi kapcsolatban élt a felperessel, míg a pszichológus szakértő előtt úgy nyilatkozott, hogy J.-ban a felperessel hét évig együtt éltek, gyermekük nem volt, de szerettek volna. A Rendőrkapitányságon 2009. április 21. napján történt kihallgatásakor ugyancsak az volt a vallomása, hogy a felperes tizenhét éve az élettársa. Azt a másodfokú bíróság is megalapozatlan védekezésnek találta, hogy minden esetben fordítási hibáról lett volna szó, az élettársi kapcsolat mibenlétével pedig az alperesnek nyilvánvalóan tisztában kellett lennie, hiszen az idézett nyilatkozatok megtétele előtt megkötött vagyoni jogi szerződésben éppen e kapcsolatra figyelemmel ismerte el a perbeli ingatlant $\frac{1}{2}$ részben a felperes tulajdonának. A felperes házasságból született gyermeke tanúként azt vallotta, hogy édesapja elköltözését követően egy-két éven belül már velük együtt lakott az alperes, és a felperessel együtt jártak külföldre dolgozni. A vagyoni jogi szerződést szerkesztő dr. N. M. ügyvéd tanúvallomása szerint a felek között fel sem merült az ajándékozási szerződés megkötésének lehetősége. Előtte - a tényvázlatban is rögzítetten - úgy

nyilatkoztak, hogy régóta élettársi kapcsolatban élnek, és erre figyelemmel kívánják vagyoni viszonyaikat rendezni.

A periratokból megállapíthatóan a vagyoni jogi megállapodás megkötésekor a felek közötti viszony már megromlott, azonban ez nem alkalmas annak még csak a valószínűsítésére sem, hogy a felek szándéka ténylegesen ajándékozási szerződés megkötésére irányult. A perbeli ingatlan különvagyoni jellegét és az ajándékozás tényét Cs. J., H. I.-né és K. A. tanúk vallomása sem bizonyítja, miután az ő ismereteik az alperestől származtak. Az élettársi kapcsolat igazolására, illetve annak megcáfolására a felek által csatolt, különböző személyek nyilatkozatait rögzítő okiratok keletkezésének körülményei nem ismertek, ezért azokat a másodfokú bíróság is figyelmen kívül hagyta.

Az élettársi kapcsolat egyik elemét jelentő közös gazdálkodást nem zárja ki az, hogy a felperes csak Magyarországra költözését követően dolgozott az alperes által alapított gazdasági társaságban, illetőleg vált a társaság tagjává, mint ahogy az a körülmény sem, hogy az ingatlan vételárának kifizetéséhez szükséges pénzüsszeget az alperes a Bank által nevében vezetett számláról vette ki. A pénzkezelés módja sem a házassági életközösség, sem az élettársi kapcsolat esetén nem meghatározó, a külön néven álló számla önmagában az ott felhalmozott megtakarítások különvagyoni jellegét nem bizonyítja (BDT 2011.2492). Mindezekre figyelemmel tehát azt kellett megállapítani, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét a felperes élettársi közös szerzés címén szerezte meg, így az alperes által állított ajándékozási szerződés érvénytelenségének kérdését, illetve az ajándék visszakövetelése iránti igényt a perben vizsgálni már nem kellett.

A magánjogi tvr. 21.§-ának (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 148.§-ának (3) bekezdése alapján helyesen döntött az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének módjáról, és az árverési vételár felosztása során helytállóan értékelte azt is, hogy a kiskorú gyermekek lakhatásáról - bár ez a Csjt. 77.§-ának (1) bekezdése értelmében a felperes kötelessége is - ténylegesen az alperes gondoskodik.

A másodfokú bíróság a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság - kijavított és kiegészített ítéletét - fellebbezett részében a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) és b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (7) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2014. október 9.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubí Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Pécsi Ítéltábla
Pf.III.20.048/2014/14. szám

A Pécsi Ítéltábla a dr. Harsányi Marianna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Szakály Miklós ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Törvényszéken indított perében a 2012. április 3. napján kelt 69. sorszámú ítélet ellen az alperes részéről 75. sorszám alatt benyújtott és 76. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozott Pf.III.20.048/2014/5. számú ítélet kiegészítése iránt az alperes részéről 10. sorszám alatt előterjesztett kérelem tárgyában meghozta a következő

kiegészítő ítéletet:

A másodfokú bíróság a Pécsi Ítéltábla 2014. október 9. napján kelt Pf.III.20.048/2014/5. számú ítéletét kiegészíti, és mellőzi a Törvényszék 69. sorszámú ítéletéből az alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint eljárási illeték megfizetésére kötelezését.

A kiegészítő ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a 2012. április 3. napján kelt 69. sorszámú - kijavított és kiegészített - ítéletével a p.-i belterületi 3003/5 helyrajzi szám alatt felvett M. T. társasház 3003/5/A/10 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlanán, valamint az ezen külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó 1240/14248 tulajdoni illetőségben meghatározott, a külön tulajdoni lapon 100/1200 eszmei tulajdoni illetőségben bejegyzett épületrészekben a peres felek között fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését rendelte el. Meghatározta a legkisebb árverési vételárat, a vételár felosztásának és az árverési költségek viselésének módját, és rendelkezett az ingatlan birokba

bocsátásáról. Az alperes viszontkeresetét elutasította, és kötelezte 600.000 forint előlegezett eljárási illeték megfizetésére.

Az elsőfokú eljárásban az alperes személyes költségmentesség engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő, amelyet az elsőfokú bíróság a 2012. március 2. napján kelt 65. sorszámú végzésével elutasított. Az alperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a 2013. január 8. napján kelt 2. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta, és az alperes részére illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességet engedélyezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását és viszontkeresetének teljesítését kérte.

A Pécsi Ítéltábla a 2014. október 9. napján kelt 5. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság - kijavított és kiegészített - ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta, és az alperest kötelezte 250.000 forint másodfokú eljárásban felmerült költség megfizetésére.

Az alperes a 2016. augusztus 2. napján kelt kérelmében a 600.000 forint viszontkereseti eljárási illeték megfizetésére való kötelezésének mellőzését kérte.

A kérelem alapos.

Az alperes részére az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően engedélyezett illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességre figyelemmel a másodfokú bíróságnak ítéletében határoznia kellett volna az alperest illetékfizetésre kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés mellőzéséről, amelynek a Pp. 225.§-ának (6) bekezdése alapján kiegészítő ítéletével tett eleget.

Az ítéltábla az ítélet kiegészítéséről a Pp. 256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott.

Pécs, 2016. szeptember 28.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: